

## **Stanovanjska politika: kje smo in kam gremo**

Ne glede na to, da je bilo na račun dosedanje stanovanjske politike naše razmeroma mlade države prelitega kar nekaj črnila, je, vsaj po mojem mnenju, vredno opozoriti na šibkost sedanje usmeritve in nevarnosti, ki nas pri njenem uresničevanju še čakajo.

Socialistični koncept družbene ureditve iz prejšnje države je, tudi na stanovanjskem področju, vključeval participacijo državnih – sistemskih (ali kvazisistemskih, torej od podjetij) virov financiranja stanovanjske preskrbe državljanov, kar je ob osamosvojitvi in prehodu na tržno gospodarstvo zamrlo, prevladala pa je mantra, da bo »nevidna roka trga« ob hkratni privatizaciji družbenih stanovanj uredila predmetno področje.

Seveda ni bilo tako. Privatizacija stanovanjskega fonda z diskontom je sicer omogočila, da so si tisti, ki so ob osamosvojitvi bivali v družbenih stanovanjih in jih ob izrazitem diskontu kupili ne glede na svoje ekonomsko stanje, seveda rešili bivanjsko vprašanje, po drugi strani pa je v velikem delu povzročila dolgoročno škodo, saj je ekonomsko šibkim lastnina postala breme. Če ne drugače, vsaj v smislu obremenitev, ki se tičejo vzdrževanja teh stanovanjskih enot.

Najemna stanovanja so torej postala lastniška, delež zadnjih pa se je temu primerno povečal. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana v tem trenutku razpolaga s 4125 stanovanjskimi enotami, glede na primanjkljaj, izkazan na vsakokratnih razpisih, pa bi jih potrebovali vsaj še enkrat toliko, da bi ga odpravili. Ne glede na število razpisanih stanovanj se namreč zanje poteguje vsaj desetkrat več prosilcev, ob dejstvu, da jih letno (z gradnjo ali nakupom) pridobimo od 100 do 120 enot, pa je jasno, da izkazanega primanjkljaja brez korenitih sprememb ne bomo odpravili še kar nekaj desetletij, kar je seveda popolnoma nesprejemljivo.

Zavedanje države in vseh deležnikov v družbi, ki imajo vpliv na stanovanjsko politiko, da je trajna in varna nastanitev eden od predpogojev za zdravo družbo, bi lahko pripomoglo k nekoliko hitrejšemu zmanjševanju izkazanega primanjkljaja, žal pa tega, kljub kar nekaj pozitivnim premikom v politiki države na tem področju, ni videti.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) predvideva kopico ukrepov za izboljšanje stanja. Povečevanje deleža javnih najemnih stanovanj je v primerjavi s paradigmo gradnje javnopravnih subjektov za prodajo vsekakor eden od bistvenih premikov v stanovanjski politiki, ki izboljšuje mobilnost prebivalstva in ohranja namembnost enot za stanovalce glede na določen socialni status. Drugi je vsekakor uvedba stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka kot korektiva za socialno šibke. Najemnina, ki bo pokrivala (vse?) stroške ponudnikov javnih najemnih stanovanj, bo s tem vsaj ohranjala obstoječi stanovanjski fond, ki se ob sedanji absolutno podcenjeni neprofitni najemnini nedvomno zmanjšuje z vsakim dnem vztrajanja na obstoječi ravni. Pri tem pa se zdi, da dokument pozabi na omenjeni akumulirani primanjkljaj javnih najemnih stanovanj, ki ga brez sistemskih virov financiranja žal ne bo mogoče odpraviti.

Ta hip je predvsem zaradi pomanjkanja učinkovitih vzvodov »regulatorjev stanovanjskega trga«, torej Stanovanjskega sklada Republike Slovenije – SSRS in resornega ministrstva, iluzorno pričakovati, da bi bila sprejeta resolucija ReNSP15–25 uresničena v svojem znatnem delu. Tako ministrstvo kot tudi SSRS namreč po mojem mnenju nimata učinkovitih sredstev,

s katerimi bi lahko deležnike na lokalni ravni spodbudila k reševanju stanovanjske politike. Zgolj volja vsakokratne lokalne oblasti (če zanemarimo morebitno gradnjo SSRS) je namreč tista, od katere je v načelu odvisno, ali bodo krajan/meščani deležni dostojne stanovanjske preskrbe ali ne, brez katere v teh razmerah ni mogoče zagotavljati dostojne bivanjske podpore, še manj pa koherentne stanovanjske preskrbe na državni ravni.

Šele sistemski vir financiranja stanovanjske gradnje, ki bi zagotavljal predvsem stalen dotok namenskih sredstev glavnemu regulatorju trga – SSRS, bi lahko premaknil tehtnico na stran, ko bi se primanjkljaj dostopnih stanovanj začel zmanjševati. S temi sredstvi bi SSRS namreč lahko učinkovito upravljala trg dostopnih stanovanj in z objektnimi subvencijami investitorjem, glede na nekoliko nižje ravni najemnin od tržnih, omogočala zapiranje finančne konstrukcije projektov.

Sašo RINK, univ. dipl. prav.,  
direktor,  
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana,  
ZSS – Združenje stanovanjskih skladov pri GZS – ZPN